

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**NEWAY GROUP HOLDINGS LIMITED**  
**中星集團控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00055)

**(1) 主要交易：**  
**建議授出貸款**  
**及**  
**(2) 行使認沽期權之最新資料**

**確認契據及貸款協議**

經訂約方長時間討論並考慮各種因素（進一步詳情載於下文「訂立確認契據之理由及裨益」一節），於二零一九年三月二十八日，Dream Class、華泰、坤達、匯金及擔保人訂立確認契據，以協定貸款安排及完成出售事項之安排。

**上市規則之涵義**

確認契據構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

\* 僅供識別

## 股東特別大會及一般事項

本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮及酌情批准確認契據及其項下擬進行之交易。由於需要更多時間編製載入通函之資料，預期一份載有（其中包括）(1)確認契據之詳情；(2)根據上市規則須予披露之其他資料；及(3)股東特別大會通告之通函及代表委任表格將於二零一九年六月二十四日或之前寄發予股東。

## 背景

### 於目標公司之投資

根據中星國隆（本公司之間接全資附屬公司）與目標公司當時所有其他股東訂立日期為二零一三年二月二十七日之增資協議，本集團已透過增資向目標公司投資人民幣10,000,000元。同日，中星國隆亦已與目標公司訂立股東貸款協議，據此，中星國隆已透過股東貸款向目標公司墊付人民幣30,000,000元。

就本集團於目標公司之投資而言，坤達（目標公司當時其中一名股東之控股公司）已根據認沽期權契據向Dream Class（一間全資附屬公司，持有SPV之全部已發行股本，而SPV間接持有中星國隆之全部股權）授出認沽期權。根據認沽期權契據，Dream Class有權要求坤達按照認沽期權契據協定之公式釐定之代價收購SPV之全部已發行股本。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年二月二十七日、二零一六年二月二十六日、二零一六年三月四日、二零一六年十二月二十九日及二零一七年六月三十日之公告。

## 行使認沽期權

於二零一七年七月二十四日，本集團已向坤達發出行使通知，以行使認沽期權要求坤達按認沽期權代價人民幣30,000,000元收購SPV之全部已發行股本。出售事項應於二零一八年一月十日完成。出售事項之完成日期已首先延至二零一八年五月三十一日，並進一步延至二零一八年十二月三十一日。考慮到延期，坤達同意於出售事項完成日期按年息10厘支付尚未償還代價之利息，由二零一八年一月十日起直至及包括完成日期計算。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月二十四日、二零一八年一月十日及二零一八年八月三十一日之公告。

## 現時狀況

目標公司已向本集團償還股東貸款之全部金額。

於本公告日期，出售事項尚未完成，而尚未償還代價為人民幣19,800,000元（相當於23,146,200港元）。由二零一八年一月十日至確認契據日期計算之尚未償還代價利息總額為人民幣2,549,589元（相當於約2,980,500港元），其中，坤達已支付部分利息為數人民幣1,410,411元（相當於約1,648,800港元）。於確認契據日期，坤達應付Dream Class之尚未償還總金額為人民幣20,939,178元（相當於約24,477,900港元）。

經訂約方長時間討論並考慮各種因素（進一步詳情載於下文「訂立確認契據之理由及裨益」一節），於二零一九年三月二十八日，Dream Class、華泰、坤達、匯金及擔保人訂立確認契據，以協定貸款安排及完成出售事項之安排。

## 確認契據

確認契據之主要條款載列如下：

### 日期

二零一九年三月二十八日

### 訂約方

- (i) Dream Class，本公司之全資附屬公司；
- (ii) 華泰，本公司之全資附屬公司；
- (iii) 坤達；
- (iv) 匯金；及
- (v) 擔保人。

### 先決條件

為遵守上市規則，訂約方於確認契據項下之責任須待確認契據及其項下擬進行之交易獲股東（上市規則規定須就相關決議案放棄投票者除外）批准後，方可作實。

倘條件未能於最後截止日期下午五時正（香港時間）或之前達成，確認契據將於此後立即失效，且不再具有進一步效力，並且在不損害Dream Class根據法律或其他與認沽期權文件相關而享有之權利之情況下，除任何先前違約外，確認契據之任何訂約方概不得向任何其他訂約方提出任何申索，亦不須承擔任何責任或義務。

## 確認

根據確認契據，Dream Class及坤達協定、確認及承認：

- (a) 認沽期權文件項下或與此相關之Dream Class之所有權利以及坤達之所有義務及責任將維持有效及可強制執行；
- (b) 於確認契據日期，坤達根據認沽期權文件到期應付之尚未償還金額（「**尚未償還金額**」）為人民幣20,939,178元（相當於約24,477,900港元），包括尚未償還代價人民幣19,800,000元（相當於23,146,200港元）及尚未償還應計利息人民幣1,139,178元（相當於約1,331,700港元）；及
- (c) 儘管訂立確認契據，惟仍須按年息10厘就尚未償還代價繼續累計利息，直至出售事項完成日期為止。

## 貸款安排及完成出售事項

於最後截止日期或之前達成條件之前提下，確認契據之所有訂約方同意由達成條件之日起計五個營業日內進行以下各項：

- (a) 華泰、匯金及擔保人將訂立貸款協議；
- (b) 擔保人須簽立以華泰為受益人之擔保契據；
- (c) 匯金將簽立以華泰為受益人之股份押記；
- (d) 貸款本金額將相等於貸款協議日期之尚未償還金額，惟於任何情況下不得超過人民幣21,953,589元（相當於約25,663,700港元）（「**最高貸款金額**」）；
- (e) 貸款將僅用作償付尚未償還金額；
- (f) 倘尚未償還金額超出最高貸款金額，則坤達須於出售事項完成時以現金向Dream Class支付不足金額；及

(g) 於簽署貸款協議之同時，出售事項將會完成，而Dream Class將不再擁有SPV任何權益。

### 貸款協議之主要條款

貸款協議之主要條款概述如下：

貸方 : 華泰，本公司之全資附屬公司

借方 : 匯金

擔保人 : 擔保人

本金額 : 於貸款協議日期之尚未償還金額，受最高貸款金額所規限

最高貸款金額乃根據於貸款協議日期之預期尚未償還金額（假設將於最後截止日期簽署貸款協議）而釐定。

利率 : 每年10.5厘，每半年支付

貸款目的及提取 : 貸款將被視為已於貸款協議日期提取。貸款將僅用作償付尚未償還金額。

期限 : 貸款協議日期起計24個月。

還款 : 匯金將於到期日或之前償還及／或償付貸款之全部本金額及最後一期利息

華泰將有權於發生違約事件（定義見貸款協議）時要求即時償還貸款及其應計利息。

- 預付款項 : 根據貸款協議之條款，匯金可透過向貸方發出不少於一個月之事先書面通知，於到期日前預付全部貸款。
- 抵押 : 貸款將由香港威裕全部已發行股本之股份押記及擔保契據作抵押。

## 有關訂約方之資料

本集團主要從事：(i)分銷遊戲機；(ii)放貸；(iii)印刷產品製造及銷售；(iv)藝人管理、音樂唱片及電影製作及發行；(v)物業發展及投資；(vi)證券買賣；及(vii)印刷產品貿易。

本公司之全資附屬公司Dream Class為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

本公司之全資附屬公司華泰為於香港註冊成立之有限公司，並為放債人條例（香港法例第163章）項下之持牌放債人，主要從事放債業務。

坤達為一間於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，坤達及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

匯金為於香港註冊成立之公司，主要從事投資控股。匯金間接擁有目標公司約83.33%股權。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，匯金及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

擔保人為坤達及匯金之董事。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，擔保人為獨立第三方。

SPV為一間於二零一一年二月二十八日在英屬處女群島註冊成立之公司。於本公告日期，SPV已發行50,000股股份，該等股份由Dream Class全資擁有。SPV之主要業務活動為投資控股。除間接持有目標公司約16.67%股權外，SPV並無持有其他投資，亦無進行任何業務。

目標公司為一間於中國成立之公司，主要從事房地產發展及銷售。目標公司為該項目的開發商。

## 訂立確認契據之理由及裨益

於二零一七年七月，本集團行使認沽期權以變現本集團於該項目之間接投資。然而，出售事項因坤達之財務狀況而並無按時完成。為保障本集團之利益，本集團自出售事項首個計劃完成日二零一八年一月十日起開始就尚未償還代價收取利息。

出售事項之最後協定完成日期為二零一八年十二月三十一日。本集團一直與坤達緊密磋商，以期友善解決有關事宜。本集團已盡最大努力監察及管理其於目標公司之投資。然而，由於物業發展並非本集團之主要業務及本集團作為持有目標公司約16.67%股權之少數股東，對目標公司之管理及營運並無控制權，故本集團可能並不適合繼續持有於目標公司之投資。此外，本集團之意向一直為於合理時間內變現其於非核心業務之所有投資，其亦符合本集團於二零一三年簽署認沽期權契據時旨在使本集團能夠於合理時間表內變現該投資之初步意向。

鑑於完成出售事項長期拖延，董事會認為確認契據項下擬進行之安排將令本集團一方面能夠完成出售事項，另一方面繼續有權要求匯金還款，並自擔保人之個人擔保及香港威裕（其間接持有目標公司約83.33%股權）之股份押記獲額外保障。



董事亦注意到，於本集團行使認沽期權後，目標公司管理層已將該項目之業務計劃由銷售商業物業更改為租賃用途。該項目現作為設有商店及餐廳之購物中心營運。該購物中心共有六層，其裝修工程已於二零一八年展開，於本公告日期，裝修工程仍在進行。目標公司預期，全部裝修工程將於二零一九年六月完成及購物中心將於二零一九年六月開始經營。於本公告日期，購物中心約66%之建築面積已訂約出租予若干知名國際及本地零售品牌租戶。經考慮購物中心之佔用率及該項目之地點後，董事認為，目標公司經營購物中心將產生穩定現金流入來源，並可促成向本集團償還貸款。

確認契據之條款乃經訂約方公平磋商後釐定，董事認為確認契據乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

確認契據構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

## 股東特別大會及一般事項

本公司將召開股東特別大會，以（其中包括）考慮及酌情批准確認契據及其項下擬進行之交易。由於需要更多時間編製載入通函之資料，預期一份載有（其中包括）(1)確認契據之詳情；(2)根據上市規則須予披露之其他資料；及(3)股東特別大會通告之通函及代表委任表格將於二零一九年六月二十四日或之前寄發予股東。

## 釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Neway Group Holdings Limited中星集團控股有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「條件」	指	本公告「先決條件」一段所載之先決條件
「確認契據」	指	Dream Class、華泰、坤達、匯金及擔保人訂立日期為二零一九年三月二十八日之確認契據
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「擔保契據」	指	擔保人將予簽立以華泰為受益人之擔保契據，其協定形式附載於確認契據內
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	Dream Class根據認沽期權獲行使而向坤達出售SPV之全部已發行股本
「Dream Class」	指	Dream Class Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「行使通知」	指	Dream Class於二零一七年七月二十四日根據認沽期權契據之條款向坤達發出之行使通知

\* 僅供識別

「華泰」	指	華泰財務國際有限公司，本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	林懋達先生
「香港威裕」	指	香港威裕有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由匯金全資擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「匯金」	指	匯金資本投資有限公司，於香港註冊成立之公司，間接擁有目標公司約83.33%股權
「坤達」	指	坤達實業投資有限公司，於香港註冊成立之公司
「協議書」	指	Dream Class與坤達簽署日期分別為二零一八年一月十日及二零一八年八月三十一日之兩份協議書，內容有關延長出售事項之完成日期
「貸款」	指	華泰根據貸款協議將向匯金授出之貸款
「貸款協議」	指	華泰、匯金及擔保人將予訂立之貸款協議，其協定形式附載於確認契據內

「貸款安排」	指	根據貸款協議提供貸款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一九年九月三十日（或確認契據之訂約方可能書面協定之有關較後日期）
「尚未償還代價」	指	認沽期權代價不時尚未償還金額
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	位於中國四川省成都市青羊區名為「天越」的房地產項目，當中包括商住房、商品房、配套設施及綠化建設項目
「認沽期權」	指	坤達根據認沽期權契據授予Dream Class之期權，可要求坤達按認沽期權代價向Dream Class購買SPV之全部已發行股本
「認沽期權代價」	指	坤達就Dream Class向坤達轉讓SPV之全部已發行股本而應付予Dream Class之代價總額，即人民幣30,000,000元（按照認沽期權契據協定之公式釐定）

「認沽期權契據」	指	Dream Class與坤達訂立日期為二零一三年二月二十七日之認沽期權契據（經日期分別為二零一六年二月二十六日及二零一七年六月三十日之兩份補充契據所修訂及補充）
「認沽期權文件」	指	認沽期權契據、行使通知及協議書之統稱
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司為（其中包括）考慮及酌情批准確認契據及其項下擬進行之交易而將予召開之股東特別大會
「股份押記」	指	匯金以華泰為受益人就香港威裕之全部已發行股本而將予簽立之股份押記，其協定形式附載於確認契據內
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	由中星國隆墊付予目標公司本金額為人民幣30,000,000元之股東貸款
「SPV」	指	Star Rank Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為Dream Class之全資附屬公司，其間接擁有目標公司約16.67%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	四川英華房地產有限公司，於中國成立之公司

「中星國隆」 指 深圳市中星國隆投資發展有限公司，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，於本公告日期持有目標公司約16.67%股權

「%」 指 百分比

於本公告內，以人民幣報價之金額已按人民幣1.00元兌1.169港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。在適用情況下已使用有關匯率，僅供說明之用，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率轉換或根本不能轉換。

代表董事會  
**Neway Group Holdings Limited**  
中星集團控股有限公司\*  
主席  
薛嘉麟

香港，二零一九年三月二十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事薛嘉麟先生（主席）及薛濟匡先生（行政總裁）；非執行董事吳惠群博士、陳焯材先生及黃新發先生；獨立非執行董事李國雲先生、賴世和先生及朱瑾沛先生；以及吳惠群博士之替任董事劉錦昌先生。

\* 僅供識別